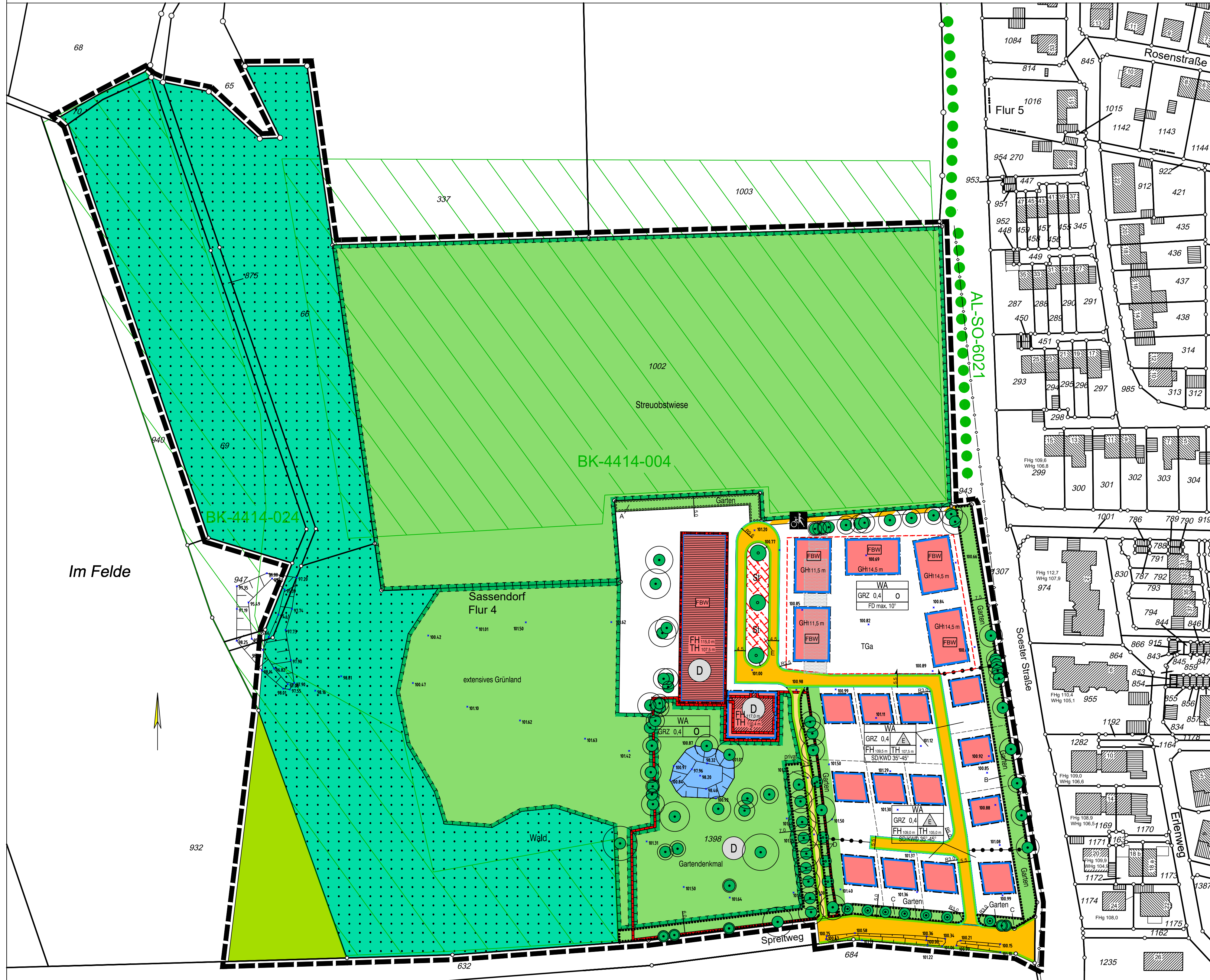


# GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 15 "Lohof" - 1. Änderung



- ### Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
  2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
  4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
  5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 01.2016  
**FESTSETZUNGEN**

**Begrenzungslinien**  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
1. Wohnhäuser,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielereisenhandlungen sowie nicht störende Dienstbetriebe,
  3. Anlagen für landliche, industrielle, soziale, gemeinnützige und sportliche Zwecke.

Annahmeweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Betriebszweiges,
2. Sonstige nicht störende Dienstbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 15 BauNVO:

1. Gastwirtschaften,
2. Tankstellen.

**FBW** Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf § 9 (1) Nr. 8 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung**  
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl § 19 BauNVO

**FH 109,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß über NHN § 16 BauNVO

**TH 107,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß über NHN § 16 BauNVO

**GH 114,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN § 16 BauNVO

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

- Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- ▲ Nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Einzelfahrbahn dürfen Terrassen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 16 m überschreiten. Bauteile wie z.B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (7) keine Abstände erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- privat Private Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß/Radweg) § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Grünflächen** mit Zweckbestimmung (siehe Planschrieb)

- Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

**Wasserflächen**

- Wasserfläche § 9 (1) Nr. 16 BauGB

**Flächen für Landwirtschaft und Wald**

- Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 a BauGB
- Fläche für Wald § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

**Regelungen für Landschaft und Natur**

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Streuobstwiese (Biotopkataster Nr. BK-4414-004)  
 Auf der mit „Streuobstwiese“ gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Obstwiese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind fachgerecht zu ersetzen. Auf der Streuobstwiese sind 30 Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind fachgerecht zu ersetzen.  
 Art: 15 x Birne, 15 x Apfel lokaler Obstsorten (f. Liste regionaltypischer Obstsorten (Kreis Soest) Qualität: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, STU 10-12
2. extensives Grünland  
 Auf der mit „extensives Grünland“ gekennzeichneten Fläche ist das extensive Grünland fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Gartendenkmal  
 Der denkmalgeschützte Garten ist zu erhalten. Die Anlage von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen und Stauden ist zulässig. Es ist eine mind. 20 m breite extensiv gepflegte, ungedüngte Pufferzone um das Gewässer anzulegen. Zwischen der Allee und dem Altan der Villa ist die Anlage einer 2,5 m breiten Wegesverbindung zulässig. Es ist Natursteinpflaster zu verwenden.
4. Maßnahmen zum Artenschutz  
 Im Plangebiet sind an Bäumen insgesamt 10 Fledermauskästen (darunter 2 Ganzjahreskästen an den Sanierungsgebäuden) anzubringen. Weiter ist 1 Schleierkästen und 1 Brutplatz für Turmfalken an den Sanierungsgebäuden anzubringen. Es sind 3 Totholzhaufen und 3 Staudenhaufen im Umfeld des Gewässers anzulegen. Staudenhaufen: z.B. Arundo Donax oder vergleichbares Material, Schichtung 30-60 mm, Größe der Haufen: 1,5 m x 1,5 m x 0,7 m. Totholzhaufen: Äste (bis max. Armstärke) und Reisig aus angrenzenden Wald-/Gehölzbeständen, Durchmesser ca. 2 m. Vorhandene Totholzhaufen und Staudenhaufen sind grundsätzlich zu erhalten.

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen.

**Festsetzung Gehölzfläche an der Streuobstwiese**  
 Auf der mit der Maßnahme "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Es werden ausschließlich Straucharten der Planzqualität "Str. 2sv. o.B. 60-100cm" verwendet.

- Straucharten:**
- Cornus sanguinea Hartriegel
  - Corylus avellana Hasel
  - Crataegus laevigata Weißdorn
  - Euonymus europaeus Pfäffchen
  - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
  - Prunus spinosa Schlehe
  - Rosa canina Handschowe
  - Sambucus nigra Holunder
  - Viburnum opulus Schneeball

**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b BauGB von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen.

**Festsetzung Grünfläche entlang Soester Straße**  
 Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumreihe entlang der Soester Straße zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind in Absprache mit der Gemeinde Bad Sassendorf fachgerecht zu ersetzen.

**Festsetzung Grünfläche entlang Spreitweg**  
 Auf der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene neu gepflanzte Baumreihe aus Platänen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind in Absprache mit der Gemeinde Bad Sassendorf fachgerecht zu ersetzen.

**Festsetzung Grünfläche beidseitig der südlichen Zufahrt**  
 Auf der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene beidseitige Baumreihe aus alten Platänen und im nördlichen Teil 3 Walnussbäumen sowie die Bäume und Sträucher entlang des Spreitweges zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind in Absprache mit der Denkmalbehörde fachgerecht zu ersetzen. Auf der östlichen Seite der bestehenden Grundstückszufahrt sind 4 Platänen (Platanus acerifolia) in der Pflanzqualität "Hochstamm/Altebaum, 1x verpflanzt, Stammumfang 20-25, Drahtballierung" zur Auffüllung der Alleeleiche anzupflanzen.

**Einzelgehölze am Parkplatz**  
 Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche sind 3 Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind nachzupflanzen. Zu verwenden sind Stiel-Eichen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., STU 16-18 cm. Das Pflanzloch ist 100 x 100 x 70 cm groß.

**Anzupflanzender Baum**

- Zu erhaltender Baum mit Kronenbereich
- Anzupflanzender Baum

**Flächen für Stellplätze und Garagen**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB

**Tiefgarage**  
 ■ Tiefgarage  
 ■ Stellplätze  
 ■ Bereich für Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. § 16 (5) BauNVO

**Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

**FD max. 10°** Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.

**SD/KWD 35°-45°** Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmhäuser mit einer Dachneigung von 35° - 45°.

**Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen**

**D** Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. § 9 (6) BauGB

Auszug aus dem Biotopkataster NRW

Auszug aus dem Alleenkataster NRW

Schutzstreifen von 6,0 m Breite

Die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfermentierern der Thyssengas GmbH sind zu beachten.

**Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen**

- Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Böschung
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandenes Nebengebäude
- Abgebrochenes Gebäude
- Bemassung
- Flurbezeichnung
- Bemassung, Radius

**Sassendorf** Gemarkung **Flur 4**

**Spreitweg** Straßennamen **R3,5**

**Hinweise**

**Bodenentgriffe und Meldepflicht von Bodendenkmalen:**  
 In der Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche archaische Fundstellen / Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund dieser zahlreichen und umfangreichen Fundstellen, lässt sich nicht ausschließen, dass auch innerhalb des Plangebietes bisher noch unbekannt Bodendenkmalsubstrat liegt. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher unbebauten Flächen müssen im Besonderen archaische Fundamente/Baugruben durchgeföhrt werden.

Im Übrigen gilt folgender allgemeiner Hinweis: Bei Bodenentgriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodenentgriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke menschlicher oder pflanzlicher Lebewesen.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Bad Sassendorf unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gem. § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungssätze ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

**Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:**  
 Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abheilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

**Auswahl von DIN - Normen:**  
 Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus, Eichendorffstraße 1, Bad Sassendorf, in der Abl. Gemeindeförderung während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. - Di. von 8:15 - 15:30, Mi. von 8:15 - 13:00, Do. von 8:15-18:00 und Fr. von 8:15 - 13:00 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**Artenschutzmaßnahmen**

1. Ein Rückbau von Gebäudeteilen in den Wirtschaftsgebäuden ist nur im Zeitraum August bis Mitte/Ende Oktober und Mitte März bis Mitte April zulässig. Eine Baumaßnahme bei der Sanierung der Wirtschaftsgebäude ist nur von innen nach außen zulässig. Eine Beleuchtung von Gebäuden und Wegen darf nur mit LED-Leuchten oder Natrium-dampf-Niederdruckleuchten, die zum Boden hin abstrahlen, erfolgen. Beleuchtete Werbetafeln sind nicht zulässig.

2. Füll- und Rodungsmaßnahmen, sowie Rückbau von Gebäudeteilen sind nur außerhalb der Brutzeiten (vom 1. Oktober - 28. Februar) zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Hierzu gehört auch die Baufeldräumung. Eine Fällung von Gehölzen mit Baumhöhlen darf nur nach Überprüfung auf eine Besiedlung durch Holermäuse (endoskopisch) von einem geeigneten Fachbüro vorgenommen werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist gegenüber der Gemeinde schriftlich zu dokumentieren.

3. Eine Sanierung wasserführender Geotroster darf nur nach Entnahme der im Gewässer vorhandenen Tiere vorgenommen werden. Eine dauerhafte Wasserführung des Teiches sollte gewährleistet werden. Es dürfen keine Fische im Gewässer eingesetzt werden. Ein Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen während der Wander- und Laichzeiten von Amphibien im Frühjahr ist im Bereich der Wildsträucher untersagt. Es gilt hier grundsätzlich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte August. Die Umschichtung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen.

4. Baupläne sind zum Schutz der Amphibien vor Hausgraben mit einem Amphibienschutzzaun mit bausitzig ausgedienten künstlichen Versteckplätzen (Schulbreiter) und bausitzig überstülpten für Amphibien zu versehen.

**Wald**  
 Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Wald (von Eichen dominierten Altholzbestand) ist als Verfallsfläche VB-A-4415-002, Eichenmischwald im Lohof und als Biotopkatasterfläche BK-4414-024 zu erhalten. Hier sind Feldgehölze in der Soester Höhe mit besonderer Bedeutung festgelegt. Es hat eine naturnahe Waldnutzung entsprechend der einschlägigen Regeln wie z.B. dem „Zertifizierungssystem für nachhaltige Waldbewirtschaftung PEFC“ oder dem „Forest Stewardship Council, kurz FSC“ zu erfolgen.

**Baumschutz**  
 Stämmiche zu erhaltende Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten zu schützen, es ist anzustreben, dass der vorhandene Stamm- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz anzupflanzen.

**Pflege des extensiven Grünlandes**  
 Es ist eine regelmäßige Mahd (2 x Jahr) des Grünlandes vorzunehmen, die frühestens ab Juni erfolgen darf. Der Schutz der Amphibien ist zu beachten.

**Pflege der Streuobstwiese**  
 Die Pflege und ggf. Nachpflanzung von Gehölzen ist in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen.

**Pflege des Gartendenkmals**  
 Die Pflege des Gartendenkmals beschränkt sich auf die Mahd der (Landschafts-)Rasenflecke (3-4 schräge Mahd), die Entfernung von Laub nach dem Laubfall und solche Schnittmaßnahmen, die aus gärtnerischen Gründen (z.B. nach Astbruch) oder zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Liediglich der engere Bereich um den Teich ist extensiv zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni durchzuführen ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 06.07.2016 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 17.08.2016 sowie einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 25.07.2016 bis zum 02.09.2016 stattgefunden. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (1) BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 22.02.2017 beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis 28.04.2017 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 07.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 05.07.2017 beschlossen, diese Änderung erneut gem. § 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist am 13.12.2017 vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den 17.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 22.01.2018 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekannt gemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt die Bebauungsplanänderung am 29.01.2018 in Kraft. Die Bebauungsplanänderung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den 31.01.2018  
 gez. Dahhoff  
 Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 12.2014) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 13.12.2017  
 gez. Schwefel  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

**GEMEINDE BAD SASSENDORF**  
**Bebauungsplan Nr.15**  
**"Lohof"**  
**1. Änderung**  
**M 1: 1000**

Obersichtplan / Geltungsbereich M: 1: 5000  
 Stand : 28.06.2017

**Ludwig und Schwefel**  
 Öffentliche Stelle, Vermessungsingenieur  
 Festlegung 18. Tel.: 02921 7900-0 www.ludwig-schwefel.de  
 59505 Soest, Fax: 02921 7900-3333 ludwig@ludwig-schwefel.de